Deutscher Bundestag **Drucksache 15/3613**

15. Wahlperiode 19. 07. 2004

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Joachim Günther (Plauen), Eberhard Otto (Godern), Klaus Haupt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 15/3536 –

Stadtumbau Ost und Verteuerung verbrauchsunabhängiger Mietnebenkosten

Vorbemerkung der Fragesteller

Für den Stadtumbau Ost werden von den Ländern und dem Bund von 2002 bis 2009 insgesamt 2,7 Mrd. Euro bereitgestellt. Ziel des Programms ist es, durch Abriss dauerhaft leer stehender Wohnungen einerseits und Aufwertung der von Rückbaumaßnahmen betroffenen Wohnquartiere andererseits die Wohnqualität ostdeutscher Städte und Gemeinden zu erhöhen und sie als Ort des Lebens und Arbeitens zu erhalten. Die hohe Arbeitslosigkeit und die dadurch nach wie vor hohe Abwanderung in die westlichen Bundesländer erschweren dieses Ziel. Der Leerstand wächst schneller als Wohnungen abgerissen bzw. aufgewertet werden können. Ein weiteres Problem tritt hinzu: Durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang sowie die Rückbaumaßnahmen sinkt der Bedarf an Leistungen und Produkten kommunaler und privater Ver- und Entsorgungsunternehmen. Dadurch steigen die Preise und Gebühren der Versorger und somit auch die verbrauchsunabhängigen Mietnebenkosten für den verbleibenden Wohnraum erheblich an. Die Folgen sind: Weitere Abwanderungen aufgrund der Verteuerung im Wohnbereich. Dies konterkariert das Ziel des Stadtumbauprogramms.

Außerdem sind die Vermieter von Wohnraum auf lange Sicht nicht mehr in der Lage, kostendeckend zu wirtschaften. Dies trifft die privaten Hauseigentümer und Vermieter besonders hart, weil sie im Vergleich zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nur geringe Summen von den Fördermitteln abbekommen.

1. War der Bundesregierung bei Auflegen des Programms „Stadtumbau Ost“ bekannt, dass der Wohnungsleerstand schneller wachsen wird als der Rückbau bzw. die Aufwertung vorgenommen werden kann?

Zwar stehen seit der letzten Zusatzerhebung zum Mikrozensus aus dem Jahr 2002, die gegenüber 1998 noch einen leichten Anstieg der Leerstände in den neuen Ländern auswies, keine aktuelleren amtlichen Daten zur Verfügung; aus

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 16. Juli 2004 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

allen vorliegenden Quellen kann jedoch geschlossen werden, dass die Leerstände seit diesem Zeitpunkt rückläufig sind.

Im Jahr 2002, dem ersten Jahr des Programms „Stadtumbau Ost“, stieg der amtlich registrierte Wohnungsabgang auf rund 34 000 Wohneinheiten (gegenüber 11 000 im Vorjahr). Da im gleichen Jahr dem Neubau von 49 000 Wohnungen eine Zunahme der Haushalte um 40 000 gegenüberstand, kann bereits für 2002 von einer ersten leichten Abnahme der Leerstände ausgegangen werden.

Während die Leerstände im Altbau bereits zwischen 1998 und 2002 rückläufig waren, sind im Jahr 2003 auch die Wohnungsleerstände der ostdeutschen Wohnungsunternehmen erstmals zurückgegangen, die überwiegend den Bestand der Jahre 1949 bis 1990 verwalten. Dies geht aus kürzlich veröffentlichten Zahlen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen hervor. Danach sank die durchschnittliche Leerstandsquote in den neuen Ländern von 16,2 Prozent im Jahr 2002 auf 16,0 Prozent in 2003. Für das kommende Jahr wird mit einem weiteren Rückgang auf 15,4 Prozent gerechnet.

Diese Entwicklung deckt sich mit den Ergebnissen einer Befragung von 61 Wohnungsunternehmen zum Programm „Stadtumbau Ost“, wonach der Anstieg der Wohnungsleerstände in den neuen Ländern gestoppt wurde.

Damit zeigt das Programm „Stadtumbau Ost“, das vor zwei Jahren mit dem Ziel gestartet wurde, Wohnungswirtschaft und Städte in den neuen Bundesländern zukunftsfest zu machen, sichtbare Erfolge.

2. Wenn ja, war der Bundesregierung bewusst, dass die vorhandene, z. T. erst vor wenigen Jahren erneuerte Infrastruktur für den nach Abriss verbleibenden Wohnraum überdimensioniert ist?

Eine teilweise vorhandene Überdimensionierung der technischen Infrastruktur beruht zu einem großen Teil auf anderen Faktoren als dem Abriss von Wohnungen im Rahmen des „Stadtumbau Ost“. Er geht insbesondere in erheblichem Umfang darauf zurück, dass Anfang der 1990er Jahre auch im Vergleich zur damals vorhandenen Bevölkerung Überkapazitäten geschaffen wurden. Eine andere Ursache der Überkapazitäten ist, dass die Verbraucher sich heute umwelt- und kostenbewusster verhalten und deshalb weniger Energie und Wasser verbrauchen. Ein wesentlicher Teil der Überdimensionierung wäre folglich von den Versorgungsunternehmen auch dann zu bewältigen, wenn es heute keine durch die demographische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel bedingten Stadtumbau-Probleme gäbe.

3. Wenn ja, wie hat die Bundesregierung dies in den Förderprogrammen berücksichtig?

Die Bundesregierung hat bereits beim Start des Programms „Stadtumbau Ost“ vorgesehen, dass auch die Anpassung der technischen Infrastruktur im Rahmen des Stadtumbaus förderfähig ist. Alle Verwaltungsvereinbarungen zum Stadtumbau Ost sehen dementsprechend vor, dass die Anpassung der Infrastruktur förderfähig ist. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass den Bürgern auch künftig eine funktionsfähige Infrastruktur zur Verfügung steht und dass der Stadtumbauprozess die Bürger nicht mit unnötigen Kosten belastet. Des Weiteren wird auf die Antwort zu der Frage 9 verwiesen.

4. In welchem Umfang sind private Hauseigentümer an den Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ beteiligt?

Das Programm „Stadtumbau Ost“ ist ein Teil der Städtebauförderung. Wie alle Städtebauförderungsmittel sind deshalb auch die Finanzhilfen zum „Stadtumbau Ost“ nicht nur für Investitionen der Kommunen oder von Unternehmen, sondern auch für Vorhaben privater Hauseigentümer bestimmt. Wie bei der Städtebauförderung üblich, entscheidet die Gemeinde, in welchem Umfang sie die verschiedenen Antragsteller berücksichtigt. Nach den verfassungsrechtlichen Kompetenzvorschriften kann der Bund den Gemeinden oder Ländern dazu keine detaillierten Vorgaben erteilen. Die Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen sehen jedoch vor, dass der Stadtumbau auf der Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchzuführen ist, an dessen Erarbeitung alle interessierten Wohnungseigentümer zu beteiligen sind und das die Belange aller Wohnungseigentümer berücksichtigt. Nach den bisherigen Erfahrungen beantragen die privaten Hauseigentümer allerdings weniger als die Wohnungsunternehmen eine Förderung des Wohnungsrückbaus. Zum einen sind ihre in der Regel älteren Wohngebäude vielfach erhaltenswürdig. Das gilt vor allem, wenn sie in der Innenstadt liegen. Zum anderen sind die privaten Hauseigentümer seltener zum Rückbau bereit, weil ihnen in der Regel nur ein Wohnhaus gehört, so dass ihnen nach dessen Rückbau die Stabilisierung des Wohnungsmarkts nicht mehr zugute käme.

5. Ist der Bundesregierung bekannt, dass die Mietnebenkosten vielerorts bereits höher sind als die Kaltmieten?

Die absoluten Werte von Mietnebenkosten und Kaltmiete werden von der amtlichen Statistik nicht ausgewiesen. Der Mikrozensus 2002 gibt die durchschnittlichen Bruttokaltmieten mit 5,93 Euro je m^2 und Monat an, in Westdeutschland 6,09 Euro und in Ostdeutschland 5,29 Euro. Nach dem Gutachten der Expertenkommission „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten“ lagen die kalten Wohnnebenkosten im Bundesdurchschnitt bei 1,36 Euro je m^2 und Monat (Westdeutschland: 1,44 Euro, Ostdeutschland: 1,24 Euro). Die warmen Nebenkosten (Heizung und Warmwasser) liegen nach Erfahrungswerten im Schnitt zwischen 1,20 Euro und 1,40 Euro. Das lässt den Schluss zu, dass die Mietnebenkosten die Kaltmieten i. d. R. nicht übersteigen. Angesichts des strukturellen Leerstands in ostdeutschen Städten kann jedoch im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Vermieter ihre Wohnungen zu unterdurchschnittlichen Nettokaltmieten anbieten, um Leerstand zu vermeiden.

Ferner sollte auch nicht übersehen werden, dass die Versorgungsunternehmen und die Städte, die an den Versorgungsunternehmen vielfach beteiligt sind, ein Interesse daran haben, ihre Einwohner und Kunden, darunter auch die Mieter, nicht mit zu hohen Betriebskosten zu belasten.

6. Ist der Bundesregierung bewusst, dass infolge der hohen Betriebskosten die Hauseigentümer bzw. Vermieter zum einen nicht mehr in der Lage sind, Kredite zu refinanzieren und andererseits keine neuen Kredite mehr aufnehmen können?

Der Bundesregierung ist bekannt, dass die Bereitschaft der Geschäftsbanken, Vermietern Kredite zu gewähren, zurückgegangen ist. Dies liegt aber weniger an den Betriebskosten, welche die Vermieter grundsätzlich auf die Mieter umlegen können, sondern an der Tatsache, dass der Überhang von Wohnungen die Vermietung erschwert und auch die am Markt durchsetzbare Miete mindert.

7. Wenn ja, wird die Bundesregierung – z. B. durch Berücksichtigung dieser Probleme im Programm „Stadtumbau Ost“ – hier Hilfestellungen geben?

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ hat die Bundesregierung bereits reagiert. Das Programm zielt mit seinem Rückbauteil darauf ab, einen stabilisierten Wohnungsmarkt herzustellen, der es den Vermietern erleichtert, ihre Wohnungen zu vermieten und eine angemessene Miete zu erzielen. Dadurch wird auf mittlere Sicht auch die Möglichkeit der Wohnungseigentümer erhöht, Kredite aufzunehmen.

Mit der Aufnahme der Anpassung der Infrastruktur in die förderungsfähigen Vorhaben ermöglicht die Bundesregierung, Maßnahmen zum Abbau der stadtumbaubedingten Überkapazitäten in der Infrastruktur und damit zur Dämpfung der Betriebskosten zu ergreifen.

Zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau stehen sowohl den Vermietern für Investitionen in ihren Wohnungsbestand als auch den Gemeinden und den Versorgungsunternehmen für infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung. Dies erleichtert die Kreditaufnahme.

8. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass die steigenden verbrauchsunabhängigen Mietnebenkosten eine weitere Ursache für die Abwanderung aus den neuen Ländern darstellt?

Nein

9. Wenn ja, welche Maßnahmen gedenkt die Bundesregierung zu ergreifen, um die vorgenannten Ursachen zu bekämpfen?

Mit der Öffnung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ für Investitionen, die zur Anpassung der Infrastruktur im Zuge des Stadtumbaus erforderlich sind, hilft die Bundesregierung den neuen Ländern und den Gemeinden, den Bürgern eine funktionierende technische Infrastruktur zu tragbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. Das Programm „Stadtumbau Ost“ hat jedoch nicht zum Ziel, auch die Probleme zu lösen, welche die Versorgungsunternehmen aufgrund von Überkapazitäten zu bewältigen haben, die unabhängig vom Stadtumbau bestehen. Insoweit kann die Bundesregierung den Versorgungsunternehmen ihre marktwirtschaftliche Verantwortung nicht abnehmen.

Um sowohl die Länder als auch die Gemeinden und die Versorgungsunternehmen bei der Klärung der Frage zu unterstützen, wo eine Förderung zulässig und erforderlich ist, lässt die Bundesregierung in einem Gutachten diese Problematik untersuchen. Dabei geht es auch um die wichtige Frage, mit welchen Strategien und technischen Verfahren die Aufwendungen zur Anpassung der Infrastruktur möglichst gering gehalten werden können. So ermöglicht der flächendeckende Abriss von Wohngebäuden, Versorgungsleitungen zu kappen, ohne dass im stillgelegten Netz Anpassungsmaßnahmen erforderlich sind. Ziel der Bundesregierung ist, eine finanzielle Unterstützung dort zu ermöglichen, wo dies geboten ist, und zugleich die öffentlichen Mittel wirtschaftlich und sparsam einzusetzen.

Der im vergangenen Jahrzehnt zu beobachtende schnellere Anstieg der Nebenkosten des Wohnens als der Lebenshaltungskosten war für die Bundesregierung bereits im Dezember 1999 Anlass, die Expertenkommission „Strategien zur Senkung der Wohnnebenkosten“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung einzurichten, die am 18. Juni 2002 ihren Abschlussbericht vorgelegt hat. Der Bericht zeigt im Wesentlichen auf, wie die Anreize für Kosteneinsparungen verbessert werden können, nach welchen Regeln die Kommunen ihre Gebühren ermitteln sollten und wie der Wettbewerb

genutzt werden kann, um die Kosten zu kontrollieren und möglichst gering zu halten. Deutlich wird aber auch, dass wirksame Strategien zur Begrenzung des Nebenkostenanstiegs schwierig und vor allem deswegen nicht hinreichend entwickelt worden sind, weil die Ursachen für die Kostensteigerungen außerordentlich vielfältig sind. So lässt sich z. B. auf Grund unterschiedlicher kommunaler Abgabengesetze, unterschiedlicher Berechungsverfahren sowie einer Vielzahl von weiteren Einflussfaktoren wie z. B. auch der Bebauungsstruktur, die Höhe der Gebühren und Beiträge auf kommunaler Ebene nicht unmittelbar miteinander vergleichen. In einem Folgeprojekt verfolgt die Bundesregierung daher derzeit das Ziel, Best-Practice-Modelle in Kommunen zu identifizieren, in denen Wohnnebenkosten durch spezifische kommunale Handlungsansätze niedrig gehalten oder gesenkt werden konnten. Die Vorgehensweise soll analysiert und dokumentiert werden, um Anfang 2005 Ländern und Kommunen geeignete Instrumente zur Senkung der Nebenkosten anbieten zu können.



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Telefax (02 21) 97 66 83 44
ISSN 0722-8333